

**APPARTEMENTEN
VERKOOPSLASTENBOEK
(APPARTEMENT- -)**

**DE GROENE POORTDREEF
BRUGGE**

LOT:

APPARTEMENTEN

VERKOOPSLASTENBOEK

Bouwheer: NV Groene Poortdreef
Westlaan 120
8800 Roeselare
T: +32(0)51 69 58 72

Achitectuur & EPB: B2AI bvba
Kwadestraat 149 A /0.1
8800 Roeselare
T. +32(0)51 21 11 05

Veiligheidscoördinatie: Buro E-Norm
Ter Waarde 50
8900 Ieper
T. +32(0)473 71 64 23

Notariaat: Notariaat Tim Vandersteen & Filip Maertens
Lauwerstraat 27
8000 Brugge
T. +32(0)50 45 44 45

Inhoud

1	Groene Poortdreef	3
1.1	Over het project	3
1.2	Verkoopprijs	3
2	Administratieve bepalingen	4
2.1	Algemeen	4
2.2	Plannen en afwijkingen	4
2.3	Erelonen en bijkomende raadgevers aangesteld door de koper	4
2.4	Afsluitingen / bezoek van de bouwplaats	4
2.5	Aansluitingen nutsvoorzieningen	4
2.6	Interieur	5
2.7	Onderaannemers van de bouwheer	5
2.8	Zettingen	5
2.9	Termijnen/ Weerveletdagen	5
2.10	10-Jarige aansprakelijkheid	6
3	Technische Beschrijving gebouw – Bijzonder Lastenboek	7
3.1	Inplanting gebouw	7
3.2	Grond- en rioleringswerken	7
3.2.1	Grond- en funderingswerken	7
3.2.2	Rioleringen	7
3.2.3	Nutsleidingen	7
3.3	Ruwbouwwerken	7
3.3.1	Bouwwerken in beton	7
3.3.2	Bouwwerken in staal	8
3.3.3	Bouwwerken in hout	8
3.3.4	Gevels	8
3.3.5	Binnenwanden	8
3.3.6	Vochtisolatie	8
3.3.7	Draagvloeren	8
3.3.8	Akoestische isolatie	8
3.4	Dakwerken	8
3.4.1	Dakbedekking	8
3.4.2	Balkons	9
3.5	Buitenschrijnwerk	9
3.5.1	Ramen en deuren	9
3.5.2	Beglazing buitenschrijnwerk	9
3.5.3	Zonwering	9
3.5.4	Brievenbussen	9
3.6	Binnenschrijnwerk	9
3.6.1	Binnendeuren	9
3.6.2	Slot- en sluitwerk	9

3.6.3	Gordijnkasten en meubilair	10
3.7	Pleisterwerken	10
3.7.1	Wanden	10
3.7.2	Plafonds	10
3.8	Vloer- en wandafwerkingen	10
3.8.1	Algemeen	10
3.8.2	Chape	10
3.8.3	Tegelvloer/plinten	10
3.8.4	Wandbetegeling	11
3.8.5	Wijziging in vloerafwerking en wandbetegeling	11
3.8.6	Raamtabletten en deurdorpels	11
3.9	Isolatie	11
3.10	Keuken	11
3.11	Sanitaire installatie	12
3.11.1	Leidingen en collectoren	12
3.11.2	Toestellen	13
3.12	Elektrische installatie	13
3.12.1	Algemeen	13
3.12.2	Leidingen en tellers	13
3.12.3	Schakelaars en stopcontacten	13
3.12.4	Verlichtingsarmaturen	14
3.13	Verwarming	14
3.13.1	Algemeen	14
3.13.2	Leidingen en meters	14
3.13.3	Prestaties	15
3.13.4	Sturing	15
3.14	Ventilatie en verluchting	15
3.14.1	Schouwen en verluchtingen	15
3.15	Buitenaanleg	15
3.16	Schilderwerken	15
3.17	Gemene delen	15
3.17.1	Inkom - windvang- trappenhuis	15
3.17.2	Kelder	15
3.17.3	Afwerking: vloer - schilderwerk - trap	15
3.17.4	Verlichting – parlofonie	16
3.17.5	Brandbeveiliging	16
3.17.6	Lift	16
3.18	Oplevering	16
4	Klantenbegeleiding, Keuzes en Wijzigingen door de kopers	17

1 GROENE POORTDREEF

1.1 OVER HET PROJECT

Het project is gelegen aan de Groene-Poortdreef, op een steenworp van het historisch centrum van Brugge. De site is gemakkelijk bereikbaar vanop de expressweg en het station ligt op amper 1,2 kilometer.

Het project bestaat uit een centrale meergezinswoning met 15 eenheden. Rondom dit gebouw worden 25 eengezinswoningen met tuin ingepland. Door het gebruik van kleinschalige materialen, groenzones en ruimte voor niet gemotoriseerd vervoer wordt dit een oase van rust in de stad.

De Groene Poortdreef is een realisatie van Belfius Immo in samenwerking met Hectaar NV, beiden al geruime tijd actief in de ontwikkeling van residentiële projecten. Zij werken samen met lokale partners voor afwerking en inrichting. Voor de geslaagde architectuur werd een beroep gedaan op B2AI.

1.2 VERKOOPPRIJS

Zijn inbegrepen in de verkoopprijs:

- Erelonen: architect, veiligheidscoördinator, energiestudie, stabiliteitsstudie
- Opmaak postinterventiedossier en energieprestatieverslag
- Keuringen van water, gas, riolering en elektriciteit

Zijn niet inbegrepen in de verkoopprijs:

- BTW, registratie- en notariskosten
- De definitieve aansluitingen van water, elektriciteit, gas, riolering, telefoon, kabel-TV en tellerkasten.
- Het vast en los meubilair, tuinbergingen, inbouwkasten, ...
- Eventuele meerwerken

2 ADMINISTRATIEVE BEPALINGEN

2.1 ALGEMEEN

Om u als toekomstig eigenaar van een appartement een duidelijk en beknopt overzicht te geven van de kwaliteit en de afwerking van het gebouw werd dit beschrijvend lastenboek ontwikkeld.

Het lastenboek heeft niet de bedoeling om alle verwerkingsmethoden mee te geven. U kunt bij de bouwheer alle nuttige informatie bekomen over het door u aangekochte appartement.

Het lastenboek vormt een ondeelbaar geheel met de verkoopovereenkomst en de verkoopplannen. Indien in de bijzondere voorwaarden geen afwijkingen zijn bepaald, blijft het lastenboek integraal van toepassing.

2.2 PLANNEN EN AFWIJKINGEN

Het project werd grondig bestudeerd dit zowel op technische als esthetische aspecten. De bouwheer, de architect en de studiebureaus hebben evenwel elk het recht aan de plannen wijzigingen aan te brengen die zij noodzakelijk achten, dit zowel wat betreft de gebruikte materialen als inzake de in uitvoering gebrachte werken.

De plannen van het appartement die aan de koper overhandigd werden zijn indicatief. Verschillen in meer of min zullen beschouwd worden als aanvaardbare afwijkingen die in geen geval de overeenkomst op één of andere wijze zouden wijzigen. Eventuele maten op de plannen dienen te worden aanzien als “circa” maten. Noodzakelijke aanpassingen omwille van redenen van algemeen belang zijn toegelaten zonder voorafgaandelijk het akkoord van de kopers te bekomen.

2.3 ERELONEN EN BIJKOMENDE RAADGEVERS AANGESTELD DOOR DE KOPER

Het ereloon van de architect en de ingenieur, veiligheidscoördinator en EPB verslaggever is inbegrepen in de verkoopprijs. Indien u als koper echter zou overgaan tot grondige wijzigingen aan de plannen, in zoverre mogelijk en toegestaan, zal hiervoor een supplementair ereloon gevraagd worden. Erelonen verbonden aan de tussenkomst van een aangestelde door de koper zijn ten laste van de koper. Het postinterventie dossier en EPB-verslag zullen uiterlijk binnen 3 maand na de voorlopige oplevering worden overgemaakt aan de koper.

2.4 AFSLUITINGEN / BEZOEK VAN DE BOUWPLAATS

De koper zal slechts toegang hebben tot de werf na voorafgaandelijk akkoord en voor zover hij begeleid is van een begeleider van de bouwheer. Dit kan enkel op afspraak en op uitsluitend risico en gevaar van de koper zonder mogelijk verhaal tegenover de bouwheer. Het aantal werfbezoeken tijdens de loop van het project is beperkt tot 2 keer per koper.

2.5 AANSLUITINGEN NUTSVOORZIENINGEN

De aansluitingskosten van de nutsvoorzieningen (water, gas, elektriciteit en tellerkasten, telefoon, internet, riolering, TV-FM distributie) zijn niet in de verkoopprijs inbegrepen en vallen ten laste van de kopers. Bijkomend wordt op deze kosten een coördinatie fee van **15%** aangerekend. De kopers zullen op eerste verzoek hun aandeel in de kosten van de nutsleidingen aan de bouwheer voldoen.

2.6 INTERIEUR

Kasten in vestiaire en slaapkamers, omkasting van technieken, zoals ook het overige meubilair, zijn indicatief op de plannen getekend, en vormen geen deel van huidige overeenkomst.

2.7 ONDERAANNEMERS VAN DE BOUWHEER

De keuze van alle materialen, toestellen, etc. zal gebeuren in de toonzalen door de bouwheer aangeduid. Om u de beste klantenervaring te bieden vragen we u om vooraf een afspraak te maken.

2.8 ZETTINGEN

De aandacht van de koper wordt gevestigd op het feit dat het gebouw nieuw is en dat er zich bijgevolg een lichte, algemene of gedeeltelijke zetting kan voordoen, alsmede een eventuele uitzetting, veroorzaakt door temperatuurschommelingen, waardoor lichte barsten kunnen verschijnen. Noch de bouwheer, noch de architect, noch de ingenieur of de aannemer kunnen hiervoor verantwoordelijk worden gesteld. De bouwheer is niet verantwoordelijk voor schade veroorzaakt door vroegtijdig schilderen of behangen.

2.9 TERMIJNEN/ WEERVELETDAGEN

Als werkdagen worden niet aangerekend, onwerkbare dagen, de zaterdagen, zondagen en wettelijke feestdagen, de jaarlijkse vakantiedagen en de compensatie rustdagen.

Weerverlet of onwerkbare dagen zijn bijvoorbeeld deze waarbij het gedurende meer dan 2 uur sneeuwt of regent per dag of wanneer de temperatuur lager of gelijk is aan 0°C geverifieerd conform gegeven KMI lijsten; Waarbij de bodem om 7 uur 's ochtends bedekt is met sneeuw, waarop de windsnelheid een maximum van 60 km/u overschrijdt, waarbij het opruimen of herstellen van de opgelopen schade uitgevoerd wordt, etc.... Tevens wordt verwezen naar de instanties van de bouwnijverheid. Wanneer door verschillende regenverletdagen of vriesverletdagen er na deze verletdagen niet meteen kan worden gewerkt door gevolgen van sneeuw/regen of het vriezen zal een extra weerverletdag toegekend worden.

Ook het redelijkerwijs niet kunnen uitvoeren van alle vorstgevoelige werken zoals bezetting, chapewerken, ... , zullen beschouwd worden als vriesverletdagen.

De weerverletdagen hebben een verlenging van de leverings- of uitvoeringstermijn tot gevolg. Deze leveringstermijn verlengt in dezelfde mate als de weerverletdagen.

De voorlopige oplevering van privatieve delen kan ten vroegste plaats hebben 100 werkdagen na het bepalen van de volledige definitieve keuze, ondertekend op de offerte verkregen van de aannemer, bij wijze van de totale goedgekeurde min- of meerwerken van de specifieke afwerking (vloer + wandtegels, keuken, sanitaire toestellen, binnendeuren of andere keuzes/wijzigingen ivm de afwerking, en voor zoverre de gekozen materialen onmiddellijk leverbaar zijn).

De uitvoeringstermijn van het appartement kan worden verlengd met het aantal dagen dat de koper verzaakt te antwoorden. Indien hier extra kosten mee gepaard gaan, kunnen deze ook worden doorgerekend aan de koper.

Wijzigingen van afwerking kunnen aanleiding geven tot verlengingen van de uitvoeringstermijn. Deze verlenging zal in alle redelijkheid bepaald worden, waarbij de aannemer alle elementen kan inroepen m.i.v. laattijdige uitvoering door zijn onderaannemers en/of leveranciers om deze termijn verlengd te zien voor een bepaalde tijd, te verlengen met 10 werkdagen om dit administratief in orde te brengen.

2.10 10-JARIGE AANSPRAKELIJKHEID

Overeenkomstig artikels 1972 en 2270 van het Burgerlijk Wetboek neemt de tienjarige aansprakelijkheid respectievelijk een aanvang op datum van de voorlopige oplevering van de verworven privatieve en gemene delen en komt dit ten goede aan de achtereenvolgende eigenaars.

De definitieve oplevering vindt plaats 1 jaar na de voorlopige oplevering, binnen deze periode dienen de verborgen gebreken (ook akoestische) schriftelijk gemeld te worden.

De waarborgen beperken zich tot de vervanging of tot de herstelling van slecht uitgevoerde werken (verborgen gebreken), waarbij elke andere schade of vergoeding uitgesloten is.

Eens er overgegaan werd tot de voorlopige oplevering is de aannemer niet meer verantwoordelijk voor zichtbare gebreken (artikel 1642 van het Burgerlijk Wetboek).

3 TECHNISCHE BESCHRIJVING GEBOUW – BIJZONDER LASTENBOEK

3.1 INPLANTING GEBOUW

De inplanting en de uitpaling van het gebouw gebeurt in overeenstemming met de gegevens van het verkavelingsplan, de uitvoeringsplannen en volgens de aanduidingen van de gemeentelijke administratie en/of van de landmeter.

3.2 GROND- EN RIOLERINGSWERKEN

3.2.1 Grond- en funderingswerken

Het graven van bouwputten en sleuven / palen voor de realisatie van de funderingen en het rioleringssysteem is inbegrepen. De grondwerken worden uitgevoerd om de funderings- en rioleringswerken degelijk te kunnen uitvoeren. De aanzet van de fundering zal voldoende grondweerstand hebben om het gewicht van het gebouw op de grond over te dragen. De aanduiding van de funderingen op de plannen van de architect is indicatief en wordt definitief bepaald door de studie van een gespecialiseerd ingenieur stabiliteit, gebaseerd op de resultaten van het bodemonderzoek en de berekening van de belastingen van het gebouw met de nuttige bijbelastingen. Aldus bepaalt de ingenieur het exacte funderingstype, de afmetingen, betonsamenstelling en betonkwaliteit. De uitvoering gebeurt conform de instructies van het studiebureau stabiliteit. De aardingslus wordt geplaatst onder de funderingen (conform de voorschriften AREI).

3.2.2 Rioleringen

De riolering wordt uitgevoerd conform de geldende voorschriften. De rioleringsleidingen, behorende tot de woonunit, zijn uitgevoerd in kunststof en worden uitgevoerd volgens de schema's en diameters bepaald door de architecten, met toepassing van alle bijhorende hulpstukken. De aansluiting van de privé-installaties op de openbare riolering wordt uitgevoerd in overeenstemming met de gemeentelijke en gewestelijke verordeningen.

3.2.3 Nutsleidingen

De nodige wachtleidingen worden voorzien volgens de richtlijnen van de betrokken maatschappijen voor de aansluiting van water, elektriciteit, distributie, telefoon en gas. In samenspraak met de bevoegde diensten worden alle nutsvoorzieningen binnengebracht.

Alle aansluitingskosten voor de nutsvoorzieningen (water, elektriciteit, TV-distributie, telefoon en gas – indien van toepassing -) zijn ten laste van de koper.

3.3 RUWBOUWWERKEN

3.3.1 Bouwwerken in beton

Alle betonnen constructies worden uitgevoerd volgens de opgestelde plannen, meetstaten en beschrijvingen van de ingenieur stabiliteit. Voor het gewapend beton zijn de voorschriften uit de laatste editie van de NBN bindend voor de aannemer.

Voor betonwerk is de aannemer vrij de bekistingwijze toe te passen die hij verkiest, in samenspraak met architect en ingenieur stabiliteit.

3.3.2 *Bouwwerken in staal*

Voorzien waar nodig, volgens de gegevens opgesteld door de ingenieur stabiliteit.

3.3.3 *Bouwwerken in hout*

Voorzien waar nodig, volgens de gegevens opgesteld door de ingenieur stabiliteit. De dakconstructie van het dak verdiep wordt uitgevoerd in houten structuur

3.3.4 *Gevels*

De buitengevels worden uitgevoerd als spouwmuur, met een buitenspouwblad in parementmetselwerk. Type en kleur worden bepaald door de architect.

Het dakverdiep wordt echter voorzien in zink met staande naad.

3.3.5 *Binnenwanden*

Alle dragende én niet-dragende binnenmuren worden uitgevoerd in snelbouwstenen uit gebakken aarde in overeenstemming met de regels van het goede vakmanschap en de goede constructie.

De scheidingswanden tussen twee appartementen worden ontdubbeld waarbij 5cm thermische / akoestische isolatie met ankers wordt voorzien. Er wordt een normaal akoestisch comfort voorzien.

3.3.6 *Vochtisolatie*

Alle nodige slabben en isoleerlagen zijn voorzien, zowel tegen opstijgend vocht door capillariteit als tegen vocht dat zich door graviteit in de spouwen zou kunnen manifesteren.

3.3.7 *Draagvloeren*

De aannemer zal breedvloerplaten, welfsels, gewapende betonplaten voorzien volgens de specificaties van de ingenieur stabiliteit. In alle appartementen wordt de onderzijde afgewerkt met pleister of gyplat, behalve in de eventuele zones met vals plafond en in de (technische) berging(en).

3.3.8 *Akoestische isolatie*

Het project zal voldoen aan het normaal akoestisch comfort volgens de Belgische Norm NBN S01-400-1.

De scheidingsmuren tussen de appartementen worden gebouwd als ontdubbelde muren met hiertussen akoestische isolatie.

De geluidsisolatie in de vloeren tussen boven elkaar liggende appartementen wordt uitgevoerd met akoestische matten en dit in combinatie met een vloeruitvulling. Langs de wanden wordt de akoestische isolatie omhoog gebracht tot op het niveau van de afgewerkte vloer zodat een “zwevende vloer” ontstaat.

3.4 **DAKWERKEN**

3.4.1 *Dakbedekking*

De daken worden in zink voorzien of roofing bij de platte delen met alu dakrand.

3.4.2 Balkons

Deze worden uitgevoerd in fijn architectonisch beton. De leuning wordt uitgevoerd in aluminium met glasinulling. In optie kan er een plankenvloer voorzien worden.

3.5 **BUITENSCHRIJWERK**

3.5.1 Ramen en deuren

Het buitenschrijnwerk wordt uitgevoerd in aluminium, alle vaste, draai- en draaikipramen zijn aangeduid op het commercieel plan. De voegen tussen gevelsteen en buitenschrijnwerk worden gedicht met een elastische voegkit in een aangepaste kleur volgens keuze architect.

De deur is voorzien van het nodige hang- en sluitwerk (3-punt sluiting) met binnenkruk en buitenhandvat volgens keuze van de bouwheer. De raamdorpels (buitenzijde ramen en deuren) worden uitgevoerd in (niet-beloopbaar) aluminium. Enkel op het gelijkvloers in blauwe hardsteen, volgens keuze architect.

3.5.2 Beglazing buitenschrijnwerk

Alle buitenramen zijn voorzien van superisolerende dubbele beglazing (warmtedoorgangscoefficiënt gelijk aan 1,1 W/m² K maar de uiteindelijke warmtedoorgangscoefficiënt wordt bepaald, conform de EPB berekening). Waar nodig volgens de EBP berekening wordt zonwerend glas voorzien.

3.5.3 Zonwering

Om oververhitting tegen te gaan kan er, conform de EPB-berekening, zonwerend glas voorzien worden. De zontoetredingsfactor wordt door het studie bureau bepaald.

3.5.4 Brievenbussen

Er wordt een brievenbus voorzien volgens het ontwerp van de architect, in de hall op gelijkvloers.

3.6 **BINNENSCHRIJWERK**

3.6.1 Binnendeuren

De binnendeuren zijn vlakke schilderdeuren voorzien van een binnenkassment en rechte deuroplijsting in watervaste multiplex of mdf. De binnendeuren zijn voorzien van het nodige hang- en sluitwerk in inox. Vlakke deur type celrooster, volgens standaard maatvoering. Het kozijn is onbehandeld.

Onder de deuren wordt een spleet voorzien volgens de EPB-regelgeving om aan de ventilatienorm te kunnen voldoen.

3.6.2 Slot- en sluitwerk

De voorplaat van de slotkast, de scharnieren en de deurkruk worden uitgevoerd in aluminium of inox, volgens de keuze van de architect.

De binnendeuren in de appartementen worden voorzien van een slotkast met dag- en nachtslot voor een baardsleutel. De toiletdeur en badkamerdeur worden uitgerust met een vrij/bezetslot.

3.6.3 Gordijnkasten en meubilair

Er zijn geen gordijnkasten voorzien. Er is geen ander meubilair voorzien dan de lager vermelde keukenkasten en badkamermeubel(s). Eventuele intekening hiervan is louter ter illustratie.

3.7 **PLEISTERWERKEN**

3.7.1 Wanden

De binnenwanden uit beton of metselwerk worden afgewerkt met een pleisterlaag, die glad wordt afgewerkt. Alle vrijstaande hoeken worden beschermd met hoekijzers.

Op binnenwanden van douche waar er muurtegels zijn voorzien, wordt de pleisterlaag achter deze tegels uitgevoerd met een cementgebonden waterwerende pleister.

De wanden worden opgeleverd, met een normale afwerkingsgraad en normale vlakheid (zoals beschreven in TV 199, uitgave WTCB 1996, afwerkingsgraad 4.2.1). Er zijn geen schilderwerken voorzien, de koper dient in te staan voor het nodige opstop en plamuurwerk alvorens de schilderwerken aan te vatten.

Het inbouwgedeelte van het hangtoilet wordt afgewerkt met een voorzetwand in mdf tot een hoogte van 1,20 m of tot plafond in functie van het wegwerken van de ventilatiekanalen.

3.7.2 Plafonds

In de appartementen worden de horizontale plafonds afgewerkt met een pleisterlaag. In de (technische) berging(en) blijven de technieken zichtbaar en toegankelijk, in de (technische) berging(en) is geen pleisterwerk voor de welfsels, noch een verlaagd plafond voorzien.

Er wordt speciaal de aandacht op gevestigd dat er zich tijdens de eerste jaren, ter plaatse van de voegen in de gewelven, en op plaatsen waar verschillende bouwmaterialen samengevoegd worden, lichte krimpscheurtjes kunnen voordoen (conform toleranties WTCB), die echter geen enkel gevaar opleveren op gebied van stabiliteit. Deze krimpscheurtjes zijn inherent aan de gebruikte bouwmethode en dienen als dusdanig door de kopers aanvaard te worden. Bij een eerstvolgende schilderbeurt kunnen zij op een eenvoudige manier gedicht worden.

3.8 **VLOER- EN WANDAFWERKINGEN**

3.8.1 Algemeen

Het gamma van de vloer- en wandbekleding wordt voorgesteld in de toonzaal van de door de bouwheer aan te duiden handelaar. De vloer- en wandbekleding wordt geplaatst in overeenstemming met de individueel besproken keuze.

3.8.2 Chape

Alle lokalen worden afgewerkt met een cementchape. De dikte van deze chape is volgens de huidige stand van zaken uitgevoerd op -15mm van het voorziene afwerkingspeil. De dikte van de vloerbekleding mag incl. lijm niet meer dan 15 mm bedragen.

3.8.3 Tegelvloer/plinten

Er is een keramische vloertegel formaat 45x45, met een handelswaarde van € 25,00/m² (excl. plaatsing), met bijhorende keramische plinten voorzien in alle ruimten. De plaatsing gebeurt volgens de regels der kunst en

wordt cementkleurig en krimpvrij ingevoegd. De handelswaarde van de plint is € 9,30/lm (excl. plaatsing). Op vraag van de koper en mits meerprijs kunnen varianten (andere tegels, laminaat of fineerparket) worden geplaatst.

3.8.4 Wandbetegeling

In de bad-/douchekamers zijn 10 m² wandtegels voorzien, deze zijn te plaatsen

- in doucheceel tot plafondhoogte

De wandtegels worden recht op recht geplaatst, ze worden gelijmd op een cementering.

De handelswaarde van de tegels bedraagt € 20,00/m² (excl. plaatsing en excl. BTW). Het formaat varieert tussen 20x20, 30x30 of 40x40.

3.8.5 Wijziging in vloerafwerking en wandbetegeling

De tegels zijn te kiezen in de door de bouwheer aangeduide toonzaal. De keuzemogelijkheid vervalt op het ogenblik dat het vorderen van de werkzaamheden de bouwheer verplicht tot bestelling over te gaan. Indien de koper een vloer- of muurafwerking kiest buiten de standaard kan, naast een verrekening in handelswaarde, ook een verrekening in plaatsing worden doorgerekend. Dit naargelang de plaatsingsmodaliteiten van de gekozen tegels of materialen.

3.8.6 Raamtabletten en deurdorpels

Raamtabletten worden uitgevoerd in natuursteen met een handelswaarde van € 200,00/m².

De buitendorpels van deuren en ramen tot op de grond zijn op het gelijkvloers van blauwe hardsteen (keuze architect). De overige dorpels zijn in aluminium, kleur te bepalen door de architect.

3.9 ISOLATIE

De nodige isolatie wordt voorzien opdat de appartementen beantwoorden aan de energieprestatie-voorwaarde. **De vermelde waardes/types kunnen in functie van EPB-verslag en constructiemethode wijzigen.**

- | | |
|-----------------------|--|
| • in het dak | rotswol bij zinken dak of pur bij platte dak |
| • in de vloer | gespoten PUR op gelijkvloers en schuimbeton op verdiep |
| • in de gemene wanden | minerale wol als akoestische- en thermische isolatie |
| • in de gevels | PUR of Isover Multimax bij metselwerk |

3.10 KEUKEN

De koper kan het keukenbudget besteden bij de door de bouwheer aangeduide keukenleverancier. Dit budget omvat de levering en plaatsing van een geïnstalleerde keuken, inclusief elektrische apparatuur, gootsteen en mengkraan.

Per appartement is een voorstel met keukenmeubels en toestellen uitgewerkt. De keuken, ingetekend op de verkoopsplannen, kan gezien worden als een suggestie van een mogelijke inrichting maar stemt niet noodzakelijk overeen met de contractuele basisopstelling uitgewerkt door de keukenleverancier.

De keuken die in de prijs wordt aangeboden, is afgewerkt en voorzien van toestellen volgens de gedetailleerde offerte van de keukenleverancier. Indien de koper duurdere materialen of een duurdere opstelling kiest, wordt

de meerprijs verrekend in functie van de particuliere waarde bij de handelaar en in functie van de eventuele duurdere plaatsingsmodaliteiten.

De technieken (stopcontacten, lichtenpunten, toe- en afvoerleidingen gootsteen) zijn reeds geplaatst volgens de basisopstelling keuken.

De keuken is voorzien voor een budget van € 4 681,00 voor appartementen E0.2 - 0.5 - 1.2 - 1.5 - 2.2 en € 5 186,00 voor 0.1 - 0.3 - 0.4 - 0.6 - 1.1 - 1.3 - 1.4 - 1.6 en € 5 566,00 voor 2.1 - 2.3. Dit budget is inclusief levering en plaatsing, exclusief BTW. Volgende keukenelementen zijn in dit budget inbegrepen:

- meubilair in melamine afwerking
- werktablet met hoge krasweerstand – keuze uit diverse kleuren,
- elektrische toestellen:
 - vitro-keramische kookplaat met 4 kookzones met tiptoetsen
 - combi-oven 60 cm
 - geïntegreerde koelkast (hoogte 110 cm)
 - dampkap (van het type recirculatie, met koolstoffilter)
 - sanitaire toestellen: eengreepsmengkraan en spoelbak
 - vaatwasser

3.11 SANITAIRE INSTALLATIE

3.11.1 Leidingen en collectoren

Alle warm- en koudwaterleidingen worden uitgevoerd in versterkte VPE-ALU-VPE-buizen, zonder koppelingen onder de vloer. De nodige afsluitkranen, purgeerkranen, terugslagkleppen, collectoren worden voorzien in de (technische) berging van het appartement. De tellers worden voorzien in de kelder.

In iedere appartement zijn volgende aansluitingen voorzien:

- Toilet:
 - Koud water aansluiting voor hangtoilet met spoelbak
 - Koud water aansluiting voor handwasbakje
- Badkamer:
 - Koud water aansluiting voor hangtoilet
 - Koud & warm water aansluiting voor dubbele of enkele lavabo (naar gelang appartement)
 - Koud & warm water aansluiting voor douche
- Keuken:
 - Koud & warm water aansluiting voor gootsteen, inclusief voorziening vaatwas
- Technische berging:
 - Koud water aansluiting voor wasmachine
 - Koud water aansluiting voor boiler

Alle afvoerleidingen worden uitgevoerd in PE (cfr berekening en verslag) buizen, ondergronds in PVC, met aansluiting op het rioleringsstelsel. In iedere appartement is een aansluitmogelijkheid voorzien voor een wasmachine in de technische berging. Droogkasten moeten condenserend zijn.

3.11.2 Toestellen

De sanitaire installatie zal uitgevoerd worden door een gespecialiseerde firma.

De toestellen zijn vrij te kiezen bij de leverancier voor een totale handelswaarde van € 3 365,00 voor appartementen E0.1 - 0.3 - 0.4 - 0.6 - 1.1 - 1.3 - 1.4 - 1.6 - 2.1 - 2.3 en € 2 522,00 voor 0.2 - 0.5 - 1.2 - 1.5 - 2.2 (excl. BTW en plaatsing). Er zal een gepersonaliseerde en gedetailleerde offerte worden overgemaakt aan de koper volgens individuele keuzes. De plaatsing van de toestellen is voorzien in de verkoopprijs. Inbouwkranen en betegelde inloopdouches zijn echter niet voorzien.

In iedere appartement zijn volgende toestellen voorzien:

- Inkom:
 - WC (hangtoilet)
 - Handwasbakje
- Badkamer:
 - 1 of 2 lavabo('s) + spiegel + meubel (naar gelang appartement)
 - Douche

3.12 ELEKTRISCHE INSTALLATIE

3.12.1 Algemeen

De installatie voldoet aan de wettelijke bepalingen van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties (AREI), aangevuld met de voorschriften van de stroomverdelers. De installatie zal gekeurd worden door een officieel erkend controlebureau. De kosten van de keuring zijn inbegrepen.

Per entiteit wordt een plan uitgewerkt van de elektrische installatie (schakelaars, wandcontactdozen, etc..).

3.12.2 Leidingen en tellers

De leidingen worden hoofdzakelijk ingewerkt. In de badkamer, keuken en berging kunnen leidingen echter in opbouw geplaatst worden, mogelijks onder of achter meubels en toestellen. Valse plafonds worden voorzien zoals op het commercieel plan is weergegeven. Dit kan wijzigen op voorspraak van de ingenieur technieken. In de bergingen worden geen verlaagde plafonds voorzien.

Elke appartement is voorzien van een zekeringenkast met automatische zekeringen en verliesstroom-schakelaars, geplaatst in de inkomhal of in de (technische) berging.

3.12.3 Schakelaars en stopcontacten

In basis worden de elektrische punten voorzien zoals beschreven en ingetekend op het verkoopplan technieken. Schakelaars en stopcontacten zijn van het type Niko Standaard in witte kleur (of gelijkaardig). Eventuele wandlichtpunten zijn voorzien op een hoogte van 1.90 m.

- Inkom:
 - 1 lichtpunt bediend door 2 schakelaars
 - Belinstallatie
- WC:
 - 1 lichtpunt bediend door 1 schakelaar
- Leefruimte (living en eetplaats):
 - 1 lichtpunt bediend door 2 schakelaars

- o 1 lichtpunt bediend door 1 schakelaar
- o 6 enkele stopcontacten
- o 1 aansluitpunt voor distributie en RJ45/cat6 (internet of digitale tv)
- o Leiding voor thermostaat
- o Parlofoon
- Keuken:
 - o 1 lichtpunt bediend door 1 schakelaar
 - o 1 lichtpunt bediend door 3 schakelaars
 - o 5 stopcontacten voor keukentoestellen
 - o 1 aansluitpunt voor kookplaat
- Slaapkamers:
 - o 1 lichtpunt bediend door 1 schakelaar
 - o 3 enkele stopcontacten
- Badkamer:
 - o 1 lichtpunt bediend door 1 schakelaar
 - o 1 lichtpunt bediend door 1 schakelaar boven spiegel/per lavabo
 - o 1 dubbel stopcontact ter hoogte van de lavabo('s)
- Berging technieken:
 - o Zekeringsbord
 - o Rookmelder
 - o 1 lichtpunt bediend door 1 schakelaar
 - o 1 enkel stopcontact onder schakelaar
 - o 1 stopcontact wasmachine
 - o 1 stopcontact droogkast
 - o 1 aansluiting ketel
 - o 1 aansluiting ventilatie
- Buiten:
 - o 1 schakelaar (binnen) voor bediening terrasverlichting
 - o 1 deurbel aan de voordeur

De koper kan in samenspraak met de klantenbegeleider of elektricien het uitvoeringsplan elektriciteit wijzigen. Indien de koper meer stopcontacten, schakelaars, lichtpunten, ... wenst, of deze wil verplaatsen, maakt dit deel uit van een verrekening.

De aansluiting aan het telefoonnet is niet inbegrepen. De aansluiting van radio/tv-distributie is niet voorzien.

3.12.4 Verlichtingsarmaturen

In het appartement zijn geen verlichtingsarmaturen voorzien.

3.13 VERWARMING

3.13.1 Algemeen

De verwarming wordt voorzien met een gasgestookte hoogrendementsketel en radiatoren, met doorstroom systeem voor warm water.

3.13.2 Leidingen en meters

Alle leidingen worden uitgevoerd in versterkte VPE-buizen zonder koppelingen onder de vloer. De collectoren worden voorzien in de technische berging, tenzij anders vermeld.

3.13.3 Prestaties

De installateur garandeert de volgende temperaturen bij een buitentemperatuur van –10°C (cfr. DIN 4701-1959):

- leefruimte en keuken: 22° C (de norm is 20°C)
- badkamer: 24° C (= de norm)
- slaapkamer(s), bureau, hobbyruimte: 18° C (= de norm)
- inkom-, nacht- en traphal: 16° C (= de norm)

3.13.4 Sturing

Er is 1 programmeerbare kamerthermostaat voorzien in de leefruimte met dag/nachtregime. Deze is digitaal programmeerbaar.

3.14 VENTILATIE EN VERLUCHTING

3.14.1 Schouwen en verluchtingen

Voor de ventilatie wordt een ventilatiesysteem type C met SmartZone technologie geïnstalleerd. Dit systeem voorziet in afvoer van de vuile binnenlucht in de vochtige ruimtes en slaapkamers en toevoer van buitenlucht in de leefruimtes via raamroosters. De installatie is bedienbaar met een standenschakelaar.

3.15 BUITENAANLEG

Enkel bij de 'gelijkvloerse' appartementen is een terras voorzien in 60/60 granieten tegels met een HW van € 25,00. Eveneens er een zwarte draadafsluiting met bovenbuis voorzien van hoogte: 1m+0,3m beton. De tuin wordt zaaiklaar voorzien, met 10 cm teelaarde. Het inzaaien is niet voorzien.

3.16 SCHILDERWERKEN

Geen schilderwerken zijn voorzien, tenzij in gemene delen (met uitzondering kelder).

3.17 GEMENE DELEN

3.17.1 Inkom - windvang- trappenhuis

De inkom(windvang) bevat: de brievenbussen - parlofoon - belinstallatie. Deze wordt gescheiden van het trappenhuis via een elektrisch slot dat bedienbaar is vanaf het appartement, via de parlofoon.

3.17.2 Kelder

Bevat de tellerlokalen en de parkeerplaatsen.

3.17.3 Afwerking: vloer - schilderwerk - trap

De vloer is voorzien in een keramische 45/45 tegel met HW 25. De kelder is voorzien in gepolierd beton.

De muren en plafonds worden voorzien in decoratief schilderwerk, 'behalve' deze van garage en teller zones, in de kelder.

De betonnen trap wordt bekleed met keramische tegelvloer. De bijhorende leuning is in metaal of hout, volgens keuze architect.

3.17.4 Verlichting – parlofonie

De gemene delen bevatten steeds per verdiep en per zone, minstens 1 lichtpunt, bediend door bewegingschakelaar(s).

In de windvang is er een buitenunit parlofoon die in verbinding staat met de binnenunit parlofoon in het appartement. Eveneens is bedieningsbord voorzien voor de belinstallatie per unit, die op zijn beurt bedienbaar is via de binnen unit parlofoon (in het appartement). De buitenunit is uitgerust met een camera, voor wie in zijn appartement, in optie, een videofoon heeft voorzien.

3.17.5 Brandbeveiliging

Alle voorzieningen, in het bijzonder: brandvrije deuren, haspels, poederblussers worden voorzien volgens voorschriften brandweer. Eveneens de noodzakelijke noodverlichting.

3.17.6 Lift

De 2 liften zijn voorzien voor een equivalent van 8 personen of 630 kg, nuttige last, elks.

De bediening gebeurt door automatische drukknoppen.

De automatische deuren zijn telescopisch.

De liftkooi is voorzien van muurbekleding met spiegel en staalplaat, het plafond is geschilderd, de vloer wordt betegeld.

Telefoonverbinding is voorzien.

3.18 **OPLEVERING**

Het geheel wordt bezemschoon opgeleverd. Puin en afval is verwijderd.

4 KLANTENBEGELEIDING, KEUZES EN WIJZIGINGEN DOOR DE KOPERS

Op alle uitgevoerde veranderingswerken in meer wordt een kost aangerekend van **15 %** voor administratie- en uitvoeringskosten. Wanneer de koper, om welke reden ook, wijzigingen wenst aan te brengen aan dit bestek, de plannen of de standaard voorzieningen (t.t.z. aan de afwerking of de lay-out van zijn appartement, kan dit slechts in de mate dat de bouwheer /architect hierover zijn akkoord geeft. Bepaalde wijzigingen kunnen mogelijks ook geweigerd worden door de architect en/of bouwheer. Wijzigingen dienen steeds tijdig te worden besproken, in functie van de werfplanning. Mondelinge toezeggingen hebben geen waarde zolang ze niet schriftelijk bekrachtigd zijn.

De koper kan binnen de voorziene budgetten, of mits meerprijs, een vrije keuze maken uit het gamma van de voorgestelde leveranciers. Er kan niet afgeweken worden van deze leveranciers en het is niet toegestaan bepaalde afwerkingspakketen niet of slechts deels uit te voeren. Ook wordt het niet toegestaan om de voorziene budgetten over te hevelen tussen de verschillende pakketten.

Dit bestek bevat 18 bladzijden en werd opgemaakt om te voegen bij de aannemingsovereenkomst.

Alle op de plannen aangegeven suggesties van inrichting en aankleding zijn uitsluitend ter oriëntatie.

Om elk misverstand te vermijden gelden enkel schriftelijke overeenkomsten tussen de partijen.

Op eenvoudig verzoek van één van de partijen zullen de mondelinge overeenkomsten worden omgezet in schriftelijke.

Dit document wordt in twee exemplaren opgemaakt en door beide partijen ondertekend. Elke partij verklaart een ondertekend exemplaar ontvangen te hebben.

De koper verklaart hierbij grondige kennis te hebben van hetgeen in dit verkoopslastenboek vermeld is. Onduidelijkheden werden op verzoek aan de koper uitgelegd.

De koper verklaart dat het appartement zal worden gebouwd met de afwerking zoals in dit bestek beschreven zonder verdere uitzonderingen en mondelinge afspraken, tenzij expliciet vermeld en door de aannemer ondertekend.

APPARTEMENT: n°

AUTOSTAANPLAATS in kelder of open lucht: n°

Datum ondertekening:

Voor akkoord

Voor akkoord

De koper

De verkoper